



法律
工具箱

11

民事诉讼

法律 · 司法解释 ·
裁判要旨 · 文书范本

Civil Procedural Law

第二版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

法律
工具箱

11

民事诉讼

法律·司法解释·
裁判要旨·文书范本

第二版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

征收拆迁补偿/中国法制出版社编.

—北京:中国法制出版社,2012.3

(实用版法规专辑)

ISBN 978-7-5093-3500-0

I. ①征… II. ①中… III. ①房屋拆迁-土地征用-
补偿-法规-汇编-中国 IV. ①D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 015253 号

策划编辑:舒 丹

责任编辑:戴 蕊

封面设计:云 羽

征收拆迁补偿(实用版法规专辑)

ZHENGSHOU CHAIQIAN BUCHANG(SHIYONGBAN FAGUI ZHUANJI)

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/10 字数/243 千

版次/2012 年 3 月第 1 版

2012 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版

书号 ISBN 978-7-

定价:25.00 元

北京西单横二条 2

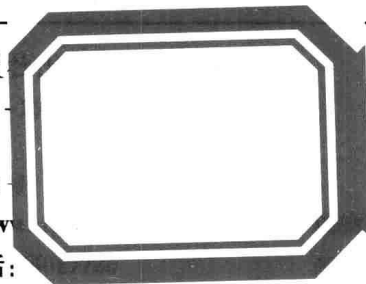
传真:66031119

网址:<http://www.>

部电话:66065921

市场营销部电话:

部电话:66033288



我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法,制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律;在全国人民代表大会闭会期间,对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定,制定法规,在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例,报批准后生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规,在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令,在其权限范围内,制定军事规章,在武装力量内部实施。

- 注:1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级:宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章; 地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章。(> 表示效力高于)
3. 司法解释:司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释,司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。

基于上述理念，我社自2006年7月率先出版了“实用版”系列法律图书；2008年2月，我们将与社会经济生活密切相关的领域所依托的法律制度以专辑形式汇编出版了“实用版法规专辑”，这些品种均深受广大读者的认同和喜爱。

2012年，本着“以读者为本”的宗旨，应实践变化需要，我们对“实用版法规专辑”进行了全面更新升级，旨在为广大公民提供最高效的法律学习及法律纠纷解决方案。

鲜明特点，无可替代：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了我社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文注释专业、权威。**本书中的注释主要从全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等对条文的权威解读中精选、提炼而来，简单明了、通俗易懂，涵盖百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题。

4. **案例典型指引。**本书收录数件典型案例，均来自最高人民法院公报、各地方高级人民法院判决书等，点出适用要点，展示解决法律问题的实例。

5. **附录实用。**书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据（如损害赔偿金额标准）等内容，帮助您大大提高处理法律纠纷的效率。

6. **“实用版法规专辑”**从某一社会经济生活领域出发，收录、解读该领域所涉重要法律制度，为解决该领域法律纠纷提供支持。

2012 年 3 月

征收拆迁补偿制度 理解与适用

我国《宪法》中就规定了国家为了公共利益的需要，可以对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。土地房屋的征收补偿同样要遵循这一基本准则。我国土地制度将土地分为国家所有和集体所有两种，对这两种不同性质的土地进行征收和征用也分别对应不同的补偿规定。

对于国有土地上房屋的征收补偿，最初由《城市房屋拆迁管理条例》加以规制，《物权法》公布后，强调了征收与征用的区别，并且确定只有为了公共利益的需要才可以征收土地和房屋，因此，国务院于2011年1月21日公布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，废止了旧的拆迁条例，此后对于国有土地上房屋的征收与补偿都要适用新条例的规定。而对于集体土地的征收程序与补偿标准，目前仍只能主要适用《土地管理法》以及《土地管理法实施条例》的规定。

（一）国有土地上房屋征收与补偿

2011年1月21日，国务院公布了最新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》，同时废止了《城市房屋拆迁管理条例》，新条例明确取消了行政强制拆迁，被征收人超过规定期限不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。在补偿标准上，要求对于被征收人的补偿不得低于类似房地产的市场价格。在补偿范围上，对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、搬迁与临时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励。对符合住房保障条件的被征收人除给予补偿外，政府还要优先给予住房保障。在征收程序上，扩大了公众参与的程度，对于补偿方案有异议的，还需要组织听证会并修改方案。而在征收主体上，明确了政府是房屋征收与补偿的主体。禁止建设单位参与搬迁，承担房屋征收与补偿具体工作的单位不得以营利为

目的。整体而言，新条例体现出了统筹兼顾、公平补偿、阳光征收的特点，有力地保障了被征收房屋所有权人的合法利益。

（二）农村土地征收安置与补偿

《物权法》规定，征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。而《土地管理法》中则具体规定了各项费用的补偿标准。如：征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前3年平均年产值的6-10倍。征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征收前3年平均年产值的4-6倍。但是，每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前3年平均年产值的15倍。

征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准，则由各省、自治区、直辖市参照征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。而被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，也由各省、自治区、直辖市规定。

（三）大型工程项目征地安置补偿

对于国家的大型工程项目，往往需要征收大量的土地，只有做好这些建设项目的征地补偿和移民安置工作，维护好移民的合法利益，才能保障工程建设的顺利进行。为此，我国特别针对这些工程项目建设，制定了《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》和《南水北调工程建设征地补偿和移民安置暂行办法》等规定，对于移民的安置规划、征地补偿、移民安置、后期扶持、监督管理等具体问题进行了详细的规定。

（四）争议解决

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期

限内又不搬迁的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府可以依法申请人民法院强制执行。在签订拆迁补偿协议后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法向人民法院提起诉讼。

根据《最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》的规定，拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议，就补偿安置争议向人民法院提起民事诉讼的，人民法院不予受理。而根据《最高人民法院关于当事人之间达成了拆迁补偿安置协议仅就协议内容发生争议的，人民法院应予受理问题的复函》的规定，仅就拆迁补偿安置协议的内容发生争议的，可以直接向人民法院提起民事诉讼。《民事案件案由规定》直接规定了“房屋拆迁补偿合同纠纷”此类案由。

而农村集体经济组织与其成员之间因收益分配产生的纠纷，属平等民事主体之间的纠纷。当事人就该纠纷起诉到人民法院，只要符合《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条的规定，人民法院应当受理。并且《民事案件案由规定》明确规定了“承包地征收补偿费用分配纠纷”这类案由。

征收拆迁补偿法律要点提示

法律要点	法 条	页 码
房屋征收单位	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第5条	第110页
房屋征收决定	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第8条	第111页
房屋征收补偿方案	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第10条	第113页
房屋征收公告	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第13条	第115页
房屋征收补偿范围	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第17条	第118页
	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第19-20条	第119-120页
被征收房屋价值评估及补偿	《国有土地上房屋征收评估办法》第6-17条	第138-140页
	《房地产估价规范》	第143页
	《建筑工程建筑面积计算规范》	第174页
房屋产权调换	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第21条	第121页
搬迁费及临时安置费	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第22条	第122页
停产停业损失	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第23条	第122页
	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第24条	第122页
临时建筑	《城乡规划法》第44条	第97页

法律要点	法 条	页 码
房屋征收补偿协议	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第25-26条	第123-125页
搬迁与强制执行	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第27-28条	第126-127页
土地制度	《宪法》第10条 《土地管理法》第2条	第6页 第181页
土地所有权归属	《土地管理法》第8条 《物权法》第139、145、151条	第184页 第44、45页
土地登记	《土地管理法》第6-13条 《土地管理法实施条例》第3-7条	第183-190页 第231-232页
土地承包经营权	《土地管理法》第14条 《农村土地承包法》第3-11条	第191页 第243-246页
土地权属争议	《土地管理法》第16条 《农村土地承包法》第4章	第192页 第262页
耕地占用补偿	《土地管理法》第31条 《土地管理法实施条例》第16条	第198页 第235页
基本农田	《土地管理法》第34条	第201页
闲置土地	《土地管理法》第37条 《土地管理法》第45条	第202页 第207页
土地征收审批	《土地管理法实施条例》第20-22条	第236-237页
土地征收补偿	《土地管理法》第47条 《土地管理法实施条例》第25-26条 《国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见》	第208页 第238-239页 第285页
征地补偿安置方案公告	《土地管理法》第48条 《土地管理法实施条例》第25条 《征收土地公告办法》	第210页 第238页 第278页

法律要点	法 条	页 码
农村宅基地审批	《土地管理法》第 62 条	第 219 页
	《物权法》第 152 - 155	第 45 - 46 页
	《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》	第 281 页

目 录

中华人民共和国宪法（节录）	（1）
（2004 年 3 月 14 日）	
中华人民共和国物权法（节录）	（2）
（2007 年 3 月 16 日）	
中华人民共和国城市房地产管理法	（51）
（2009 年 8 月 27 日修正）	
中华人民共和国城乡规划法	（75）
（2007 年 10 月 28 日）	
国有土地上房屋征收与补偿条例	（107）
（2011 年 1 月 21 日）	
城市房地产开发经营管理条例	（130）
（2011 年 1 月 8 日修订）	
国有土地上房屋征收评估办法	（137）
（2011 年 6 月 3 日）	
房地产估价规范	（143）
（1999 年 2 月 12 日）	
建筑工程建筑面积计算规范	（174）
（2005 年 4 月 15 日）	
中华人民共和国土地管理法	（181）
（2004 年 8 月 28 日修正）	
中华人民共和国土地管理法实施条例	（231）
（2011 年 1 月 8 日修订）	

中华人民共和国农村土地承包法	(243)
(2009 年 8 月 27 日修正)	
大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例	(264)
(2006 年 7 月 7 日)	
征收土地公告办法	(278)
(2010 年 11 月 30 日修正)	
国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见	(281)
(2010 年 12 月 3 日修正)	
国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	(285)
(2004 年 11 月 3 日)	
最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件 若干问题的规定	(288)
(2011 年 8 月 7 日)	
最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件 适用法律问题的解释 (节录)	(290)
(2005 年 7 月 29 日)	
最高人民法院行政审判庭关于农村集体土地征用后 地上房屋拆迁补偿有关问题的答复	(291)
(2005 年 10 月 12 日)	
最高人民法院研究室关于人民法院对农村集体经济 所得收益分配纠纷是否受理问题的答复	(292)
(2001 年 7 月 9 日)	
最高人民法院研究室关于村民因土地补偿费、安置 补助费问题与村民委员会发生纠纷人民法院应否 受理问题的答复	(293)
(2001 年 12 月 31 日)	
最高人民法院关于土地被征用所得的补偿费和安置 补助费应归被征地单位所有的复函	(293)
(1995 年 1 月 16 日)	

实用附录：

- 一、国有土地上房屋征收补偿标准及计算公式 (295)
- 二、征收耕地的补偿费用标准及计算公式（征收其他
土地可参照执行） (296)
- 三、集体土地征收安置补偿协议（参考文本） (297)
- 四、房屋征收补偿协议（参考文本） (298)

中华人民共和国宪法（节录）

（1982年12月4日第五届全国人民代表大会第五次
会议通过 1982年12月4日全国人民代表大会公告公布施行
根据1988年4月12日第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1993年3月29日第八届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》、1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》和2004年3月14日第十届全国人民代表大会第二次会议通过的《中华人民共和国
宪法修正案》修正）

.....

第九条 【自然资源】 矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

国家保障自然资源的合理利用，保护珍贵的动物和植物。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏自然资源。

第十条 【土地制度】 城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

.....

第十三条 【保护私有财产】 公民的合法的私有财产不受侵犯。

国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

.....

中华人民共和国物权法（节录）

（2007年3月16日第十届全国人民代表大会

第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国

主席令第62号公布 自2007年10月1日起施行）

第一编 总 则

第一章 基 本 原 则

第一条 【立法目的】 为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定本法。

注释 物权法最直接的作用是明确物的归属，发挥物的效用。其主要体现在两方面：一是定分止争。物权法从维护经济秩序和市场交易安全出发，规定谁是物的所有人。二是物尽其用。物可以自己用，也可以交由他人用，物权法不仅有物的所有权人占有、使用、收益权利的规定，也有他人利用物的权利的规定，如用益物权、担保物权等。同时，从合理利用资源、维护公共利益出发，对权利人的权利也有不少限制，如物权法有关严格保护耕地的规定，有关相邻关系的规定，以及征收、征用的规定等。

第二条 【适用范围】 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。